

Контактные данные



Mag. Franz Neubauer

Телефон : **+43/7229/70533**
мобильный телефон **+43 664/3601171**
: электронный адрес : Ещё объекты от этого
franz.neubauer@uno-immobilien.at компания :
UNO Immobilien, Xuxa Immobilien GmbH Адрес :
4061 Pasching, Kirchengasse 1 риэлтера



Основные данные

Номер объекта: **2614/4372**
Тип объекта: **дом**
область: **Верхняя Австрия**
адрес: **4060 Leonding**
стоимость: **Цена по запросу**
жилая площадь **примерно 192,24 m²**
комната: **5**

ОПИСАНИЕ

Leonding am Erlbach: Grosses Haus mit 2 Wohneinheiten in Toplage !!!! SACKGASSE

Dieses geräumige solide Haus aus der Wende zwischen Achziger und Neunzigerjahren liegt in guter Erreichbarkeit des Linzer Stadtzentrums, aber trotzdem außerhalb der Stadtgrenze in absoluter Ruhelage am Erlbach. Die Kirche am Froschberg ist nur 800 m entfernt. Zum Linzer Hauptbahnhof sind es nur 12 min Busfahrt.

Die Stockwerke sind, getrennt durch ein Stiegenhaus, als zwei vollwertige Wohnungen, oder als großes Einfamilienhaus nutzbar. Der malerische Außenbereich mit großzügigen Terrassenflächen teilt sich in eine schattige Auwaldzone am Bachufer und in einen gepflegten Blumengarten mit Altbaumbestand.

Im Erdgeschoß befindet sich neben Bad und getrenntem WC ein großes Wohnzimmer mit Terrassenzugang, gemütlichem Kachelofen und viel Platz für mehrere Sitzbereiche (funktionale zeitlos gestaltete Einbaumöbel sind vorhanden). Daneben liegt die Küche mit eigener Sitzgelegenheit und Ausblick in zwei Himmelsrichtungen. In stiller Rückseitenlage des Hauses befindet sich das große Schlafzimmer.

Das Obergeschoß verfügt über einen großen Sanitärbereich und drei Zimmer, eine helle Wohnküche und zwei große helle Balkone.

Keine Grenzen sind Ihrer Phantasie bei der Nutzung der tagesbelichteten Kellerräume mit direktem Zugang ins Freie gesetzt: Die bisherigen Bewohner hatten darin ein Musikzimmer, eine Bibliothek, eine weitläufige Modelleisenbahnanlage, eine Werkstatt und einen Weinkeller eingerichtet. Extra von außen zugänglich ist ein großer Lagerraum- ideal für Gartengeräte, ohne "Verhüttelung" des Außenbereichs. Natürlich ist für dieses über 30 Jahre alte, aber gepflegte Haus ein überschaubarer Renovierungsbedarf, abhängig auch vom persönlichen Geschmack, gegeben. Durch die Verwendung von soliden hochwertigen Baumaterialien besteht jedoch guter Werterhalt.

Es steht eine Garage und ein großer gepflasterter Parkplatz mit gesonderter Bucht zur Verfügung.

EINE ABSOLUTE TOPLAGE AM ENDE EINER SACKGASSE . Nur wenige Minuten zu Fuss zur Buschenschank und an der Grenze zum Froschberg.

BESICHTIGUNGEN NACH VEREINBARUNG

PREIS AUF ANFRAGE

LEGEN SIE IHR ANGEBOT

СТОИМОСТЬ:

Цена по запросу

Комиссия покупателя:

3% дополнительно 20% НДС

жилая площадь
площадь участка
площадь террасы:
площадь балкона:
площадь подвала:

примерно 192,24 m²
примерно 929,00 m²
40 m²
12 m²
115 m²

доступно с:	- Vereinbarung
комната:	5
Ванная:	2
туалет:	2
подвал:	подвал под всем помещением
парковочное место:	5
количество балконов:	2
количество террас:	2
мебелировка:	частично меблирован
отопление:	центральное отопление на газу
год постройки:	примерно 1989
Гараж:	1
Индекс энергопотребления:	83.0 kWh/(m²a)
класс энергоэффективности:	C
класс энергоэффективности:	1.38



















